

PLUi Communauté de Communes des Quatre Vallées

25 Février 2019 – Ferrières-en-Gâtinais

Synthèse du PADD

Mme Costa rappelle le principe de la réunion : présenter la synthèse des ateliers sur le PADD. Elle indique que l'après-midi sera consacrée à la validation des axes entre élus.

Mme Lefèvre indique que suite à la réunion, un PADD provisoire sera envoyé par ECMO. Il sera à débattre au printemps en conseils municipaux.

AXE 1

Un schéma d'aires de covoiturage reste à envisager pour avoir une politique d'ensemble. Le travail est à faire en interne car il ne sera pas forcément intégré dans le PLUi. Mme Mermillod explique que le groupe de travail a été créé et est en train de réfléchir sur la question. ECMO propose un retour pour septembre.

AXE 2

Foncier économique

La commune de Gondreville souhaite une extension de la zone d'activités au niveau de la CAPROGA et au niveau des terrains appartenant à l'Agglomération Montargoise. Or, le SCOT n'a apparemment pas prévu la zone comme zone structurante. Le SCOT devra être questionné sur ce point.

Agriculture

Pour rappel le changement de destination est nécessaire lorsqu'un agriculteur souhaite développer une autre activité sur ses bâtiments (commerces, gîtes, artisanales, ...), et qu'il a besoin de réaliser des travaux. Le PLUi doit le prendre en compte sur les plans de zonage.

Pour les changements de destination non validés, les communes devront faire le point avec les agriculteurs sur leurs projets.

Mme Mermillod demande quelle est la conséquence pour les projets non réalisés à l'échelle du PLUi (12ans) ? Mme Lefèvre explique que l'échelle des 12 ans est établie par principe de travail, elle n'est pas une échéance réglementaire.

L'objectif du législateur est de créer un équilibre et d'éviter le mitage et le développement des changements de destination des bâtiments agricoles. Ils seront soumis au préfet lors du passage en CDPENAF (Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).

AXE 3

Mr Guidat demande pourquoi Griselles ne peut-elle pas prétendre à une croissance démographique plus élevée que le taux de 0.6% par an ?

Mme Lefèvre explique qu'avec le taux de 0.8% par an, la CC4V n'était pas en mesure d'accueillir une telle population (corrélation avec les équipements), le choix s'est porté sur un taux de 0.6% par an qui est plus raisonnable. Le sujet politique sera à débattre cet après-midi entre élus.

Elle ajoute que Griselles a pu prétendre au même taux que les communes de catégorie supérieure telles que Ferrières.

Girolles a souhaité également bénéficier du taux de 0.6% par an or la DDT est pour le moment défavorable en raison de la problématique de la station d'épuration à mettre aux normes.

Les élus indiquent qu'une réunion a été réalisée entre l'agence de l'eau et la commune pour la remise aux normes de la station d'épuration.

Mme Lefèvre fait un rappel et explique que la tache urbaine sert à faire le bilan du potentiel de densification. **La tache urbaine n'est donc pas le zonage, elle ne correspond donc pas à la zone U.**

Question : Mme Mermillod demande s'il existe une définition des hameaux au sens urbanistique et législatif ?
Mme Lefèvre explique que la définition est issue de la Loi littoral et la loi Montagne.

Un hameau peut être défini comme un petit ensemble d'habitations principalement d'origine rurale, d'une dizaine de constructions, groupées à l'origine autour d'une ferme agricole. Il se caractérise par sa taille modeste et son organisation dépend largement des traditions locales (maillage viaire etc...). Source : Loi Littoral et I.A.U Ile-de-France.

*Il peut également être défini en se référant aux critères cumulatifs suivants : un nombre de constructions limité (une dizaine ou une quinzaine de constructions au maximum) destiné principalement à l'habitation ; un nombre limité de logements ; regroupé et structuré ; isolé et distinct du bourg ou du village. Source : *Fiches techniques « Instruction du Gouvernement », Septembre 2015.**

AXE 4

Les cartes sur l'énergie éolienne ont été réalisées suite aux demandes des élus après les ateliers sur le PADD. Mme Lefèvre, explique que comme le Schéma Régional Eolien n'est plus opposable, il n'y a plus de directives publiques à l'heure actuelle. Or les élus locaux n'ont pas la main sur les projets. Le préfet ne régule pas les projets. Le PLUi pourrait réguler les projets éoliens notamment au niveau du PADD avec cette carte. Néanmoins, il n'y a de jurisprudence en la matière et donc la fiabilité de l'outil n'est pas certainement bien qu'il soit déjà utilisé par d'autres territoires. Au niveau du règlement, il est possible de réglementer les hauteurs en fonction des zones et donc de limiter l'implantation d'éoliennes dans certaines zones.

AXE 5

Pour ce qui est des cônes de vues, inscrits sur la carte du PADD, il faudra être vigilant à leur traduction réglementaire au travers du zonage.

Il est indiqué que le travail sur la Trame Verte et Bleue sur cadastre sera prévue pour la début avril avec les premières esquisses de zonage.

Il est demandé de supprimer l'axe concernant le Marais de Mignerette, notamment la mobilisation de foncier en emplacement réservé à destination du Conservatoire des Espaces Naturels. Les élus ne souhaitent pas se positionner avant même d'échanger avec le Conservatoire des Espaces Naturels.

Question : Mr GUIDAT demande comment se fait le choix de rendre inconstructibles les zones inondées en 2016 ?

Mme Lefèvre indique être dans l'attente de l'étude de la DDT sur ces inondations.